

Kommunalentwicklung GmbH

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Postfach 40 60, 76025 Karlsruhe

Roland Hecker
Projektleiter
Planung und städtebauliche
Erneuerung

Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe
Telefon 0721 35454-222
Telefax 0721 35454-210
Mobil 0173/2308257
roland.hecker@lbbw-im.de

Stadtverwaltung Sinsheim
Amt für Stadt- und Flächenentwicklung
Wilhelmstraße 14 - 18
4
74889 Sinsheim

Karlsruhe, 28.03.2024

Sinsheim
Städtebauliche Erneuerung „Innenstadt - West“
Flst. Nr. 43ff, Hauptstraße 68
Mögliche Ausübung des Vorkaufsrechtes nach § 24 ff. BauGB

Stellungnahme der KE aus Sicht der städtebaulichen Erneuerung.

Mit Aktennotiz vom 02.02.2024 bat die Stadt Sinsheim die KE, für das im Betreff genannte Grundstück nebst Betrachtung der angrenzenden Grundstücke Flst. Nr. 38/1, 39 und 40 und 50 eine Stellungnahme zur Ausübung eines Vorkaufsrechtes nach §§ 24 ff. BauGB insbesondere unter Beachtung der städtebaulichen Ziele in der für die Innenstadt abgeschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB aus dem Jahre 2020 zu fertigen und einen Vorschlag für die Aktualisierung der Ziele für diesen Teilbereich des Erneuerungsgebietes auszuarbeiten.

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB steht der Stadt beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht zu. Die Stadt Sinsheim plant dieses Vorkaufsrecht in Bezug auf das Grundstück Hauptstraße 68, Flst.-Nr. 43, Gemarkung Sinsheim anzuwenden, um damit im besonderen Maße die Beseitigung von städtebaulichen Missständen gemäß den Sanierungszielen des Sanierungsgebietes "Innenstadt-West" zu unterstützen.

Hauptsitz:
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de
USt-IdNr. DE147816013
Amtsgericht Stuttgart HRB 4830

Geschäftsführung:
Markus Lampe
Martin Riedlßer
Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Prof. Dr. Alexis von Komorowski

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Derzeitige Situation:

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in Ortskernbereiche lenken, welche durch Missstände und Mängel gekennzeichnet sind. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde.

Mit der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt-West“ werden wichtige Ortskernbereiche mit einbezogen. Es wurde deshalb mit besonderer Sorgfalt darauf geachtet, dass eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität, welche die Identifikation mit dem Ort herstellt, erreicht werden kann.

Die Vorbereitenden Untersuchungen vom September 2020 haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet und in den späteren Erweiterungsbereichen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Nachfolgend sind diese auf S. 53 der Vorbereitenden Untersuchungen vom September 2020 aufgeführten städtebaulichen Missstände in Auszügen nachrichtlich dargestellt:

- mangelhafte Gebäudequalität, die bedingt ist durch einen schlechten Zustand der Bausubstanz in vielen Bereichen, häufig auch bei Gebäuden mit Denkmalschutzeigenschaft
- Viele versiegelte private Grundstücks- und Hofbereiche
- unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld durch den schlechten Zustand vieler Straßen im Gebiet sowie fehlendes Grün im öffentlichen Raum
- teils ungeordnete Parkplatzflächen, die sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild in der Innenstadt auswirken
- fehlende Orientierung und Verknüpfung zwischen Kirchplatz, Karlsplatz und Burgplatz (nicht mehr im Gebiet)
- Gestalterische Defizite in der Fußgängerzone und der Hauptstraße, fehlende Attraktivität und Aufenthaltsbereiche, unattraktive oder fehlende Vorzonen vor den vorhandenen Geschäften
- das Gestaltungsdefizit und die eingeschränkte Barrierefreiheit auf vorhandenen Plätzen (Karlsplatz, Kirchplatz, Bahnhofsstraße) und die fehlende Aufenthaltsqualität durch Parkplatzflächen und fehlendes Grün
- durch viele „Rückseiten“ im öffentlichen Raum (ungeordnete Hinterhöfe und Nebengebäude sowie Schuppen mit schlechten Fassaden) und unbelebte Erdgeschosszonen (Garagenhöfe, fensterlose und abweisend wirkende Fassaden, etc.)

Die Sanierungsmaßnahme Sinsheim "Innenstadt-West" wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne der städtebaulichen Neuordnung und Gestaltung

öffentlicher Räume sowie den über das Gesamtgebiet verteilten Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen vielfältiger Erneuerungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen. Die Sanierungsmaßnahme trägt daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, des Klimaschutzes wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder bei.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebiets sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten einen umfangreichen Handlungsspielraum, um im Rahmen eines Neuordnungskonzepts diese Mängel zu beseitigen bzw. Ansätze für mittel- bzw. langfristige Lösungen zu finden.

Der Gemeinderat der Stadt Sinsheim hat deshalb mit Beschluss vom 29.09.2020 die in den S. 53-59 der Voruntersuchungen vom September 2020 genannten Sanierungsziele gebilligt und der Sanierungsdurchführung zugrunde gelegt. Diese werden nachfolgend noch einmal ausschnittsweise nachrichtlich dargestellt:

- Umgestaltung und Aufwertung der Hauptstraße, der Fußgängerzone und Vorbereiche der Geschäfte für ein stimmiges Einkaufserlebnis
- Erhöhung des Grünanteils auf öffentlichen und privaten Parkplatzflächen
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Kleinklimas prüfen
- Sicherung und stellenweise Erweiterung der vorhandenen privaten Grünbereiche durch Entsiegelung und Abbruch von nicht genutzten Nebengebäuden
- Erneuerung und Umgestaltung der Fußgängerzone im Bereich von Karlsplatz, Kirchplatz und Bahnhofsstraße. Hierbei sind die Erhöhung der Attraktivität und des Grünanteils sowie die Barrierefreiheit wichtige Erneuerungsaspekte. Zudem sollte eine stärkere gestalterische Verknüpfung der drei Bereiche miteinander angestrebt werden.
- Neuordnung von ungeordneten Hinterhöfen und Nebengebäuden sowie Schuppen
- Erhöhung des Grünanteils im Gebiet, auch durch Verpflichtung zur Begrünung von Dächern und Fassaden bei Neubauten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation des oft fehlenden privaten Grünbereichs oder Freisitzes, Schaffung von Begegnungsstätten für den sozialen Austausch
- Vermeidung von Angsträumen in kleinen Gassen und Passagen, insbesondere bei einsetzender Dunkelheit durch entsprechende Gestaltung, Beleuchtung etc.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Entsiegelung von Hofbereichen, Einfahrten, Parkplätzen etc.

Konkretisierung der Sanierungsziele:

Momentan ist das Grundstück Flst. Nr. 43, Hauptstraße 68 mit einem mehrgeschossigen gemischt genutzten und vermieteten Gebäude bebaut. Ferner besteht zur angrenzenden Passage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 39 ein Miteigentumsanteil. Die Passage ist nicht öffentlich gesichert, schafft jedoch eine fußläufige Beziehung von der Hauptstraße zum Kirchplatz. Eine geschlossene Bauflucht begrenzt den öffentlichen Raum.

Heute weist das Gebäude substanzielle Mängel auf und ist sanierungsbedürftig. Ein Substanzmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB liegt vor. Desweiteren fehlt es im Hofbereich der Grundstücke Flst.-Nr. 43, 40 und 39 an Grünflächen.

Aufgrund dessen schlägt die KE als Sanierungsträger die Konkretisierung der bestehenden Sanierungsziele wie folgt vor:

1. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation der oft fehlenden privaten Grünbereiche.
2. Schaffung von Begegnungsräumen für den sozialen Austausch.
3. Sicherung und mögliche Erweiterung von Grünbereichen durch Entsiegelung und Abbruch von Gebäuden u.a. auf dem Grundstück Hauptstraße 68, Flst.-Nr. 43 zur Schaffung von fehlenden Grünflächen und Freianlagen.
4. Verbesserung der Ausstattung des Gebietes mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Frei- und Grünflächen abgerückt von der Hauptverkehrsstraße unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie der kulturellen und sozialen Aufgaben im Sanierungsgebiet.
5. Stärkung der Innenstadt als abwechslungsreicher Begegnungsraum.
6. Gestalterische Aufwertung des Straßenraumes und des Stadtbildes durch Neugestaltung einer Frei- und Grünanlage auf den Grundstücken Flst.-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50.
7. Verbesserung der grünen Infrastruktur durch Schaffung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.
8. Verbesserung von kurzen Wegen zur Innenstadt mit gleichzeitiger Erhöhung des Kleinklimas.
9. Verbesserung der Durchgängigkeit des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 39 sowie Förderung des Zugangs zur Kirchplatzpassage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 50.
10. Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50; hierdurch Schaffung eines multifunktionalen Grün- und Freiraumes als abwechslungsreichen Begegnungsraum und Stärkung der grünen Infrastruktur und des Mikroklimas im Quartier.

Um die beschriebenen Sanierungsziele zu fördern bzw. vorhandene Missstände zu beheben plant die Stadt Sinsheim die Verbesserung der Ausstattung des Quartiers mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren öffentlichen Frei- und Grünflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes sowie der kulturellen

und sozialen Aufgaben im Sanierungsgebiet (§ 136 Abs. 3 Nr. 2 lit. c BauGB). Dies soll erfolgen, indem auf den Grundstücken Flst.-Nr. Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50, abgerückt von der Hauptverkehrsstraße, eine öffentliche Frei- und Grünfläche errichtet wird.

Das Grundstück Hauptstraße 68, Flst.-Nr. 43 ist hierfür als Auftakt aufgrund der zentralen Lage sowie der wenig hochwertigen Bausubstanz gut geeignet. Durch die damit einhergehende Entsiegelung können Grünbereiche erweitert werden. Ein anderes gleich geeignetes Grundstück für die Einrichtung einer öffentlichen Grün- und Freifläche mit einer derart zentralen Lage ist im Eigentum der Gemeinde nicht vorhanden.

Weiterhin ist ein Ziel der Sanierung auch die Neuordnung von ungeordneten Hinterhöfen. Aufgrund des Miteigentumsanteils des Grundstücks Flst.-Nr. 43 an dem Wegegrundstück Flst.-Nr. 39 kann die Zugänglichkeit der Kirchplatzpassage verbessert werden, indem die Stadt über ihren Miteigentumsanteil diese Zugänglichkeit verbessern und sichern kann (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. c BauGB).

Karlsruhe, den 28.03.2024
gez: Roland Hecker